



Dit is de Splitsingsakte van "Vereniging van Eigenaars Gebouw Waterlelie te Utrecht" opgesteld op 12 mei 2005. Deze akte is ondertekend op door mr. Madeleine van der Wal- van Dijk, notaris te Hilversum en de heer Robertus Petrus Reusch, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Johan Matser Projectontwikkeling B.V. statutair gevestigd te Hilversum.

Weggelaten is de opsomming van alle appartementsrechten en breukdelen. Daarvoor dient u de originele akte in te zien.

Op pagina 22 van die splitsingsakte wordt vastgelegd dat het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten – met uitzondering van annex 1- zoals dit is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, blijkens de akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6987 nummer 1, welk reglement wordt beschouwd als in de splitsingsakte woordelijk te zijn opgenomen

Het volgende is het Modelreglement met alle toevoegingen en wijzigingen genoemd in de splitsingsakte van Waterlelie ,opgesteld op 12 mei 2005 door Derks Star Busman. Ook opgenomen de daarin vermelde en van kracht zijnde erfpachtbepalingen. Niet opgenomen is de lijst van appartementsrechten en de bepaling van de breukdelen. Deze zijn te vinden in uw eigen splitsingsakte

Splitsing

"Vereniging van eigenaars Gebouw Waterlelie te Utrecht"

Heden, twaalf mei tweeduizend vijf,

verschijnt voor mij, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Hilversum:

de heer Robertus Petrus Reusch, geboren te Utrecht op negenentwintig april

negentienhonderd vijftig, met kantooradres 1217 JC Hilversum, Oude Enghweg 2,

deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Johan Matser Projectontwikkeling B.V., statutair gevestigd te Hilversum, kantoor houdende te 1217

HN Hilversum, Ceintuurbaan 2, ingeschreven in het

handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Gooi- en Eemland onder

dossier nummer 32031780; hierna ook te noemen: "JMP".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaart:

- JMP is erfpachter van een perceel grond, plaatselijk bekend als de locatie Pedagogebuurt te Utrecht, kadastraal bekend gemeente Zuilen sectie B nummer 4064 groot drie en twintig are en vijf en zestig centiare (23.65 a).
- Het grondperceel is tezamen met meerdere percelen door de gemeente Utrecht aan JMP in erfpacht uitgegeven bij akte op vijftien april tweeduizend vijf verleden voor notaris Mr M. van der Wal-van Dijk voornoemd, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op diezelfde dag in register Hyp4, deel 12387 nummer 154.

- JMP realiseert op bedoeld perceel een gebouw bestaande uit een appartementencomplex met appartementen, omfattende vijftenzestig (65) woningen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping, entree en hal op de begane grond een daktuin op de bel-etage alsmede vijftenzestig (65) bergingen en achtenzestig (68) parkeerplaatsen in de kelder/parkeergarage; hierna tezamen te noemen: “het Gebouw”.
- JMP heeft besloten tot splitsing van de eigendom van het gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek alsmede tot vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek;
- Het gebouw is ter uitvoering van het vorenstaande uiteengelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening, bestaande uit één blad, aan deze akte is gehecht.
De tekening is goedgekeurd door de bewaarder van de dienst voor het kadaster en openbare registers te Utrecht blijkens aantekening de dato tien mei tweeduizend vijf.
Op de tekening is aangegeven de begrenzing voor de gedeelten van het gebouw, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte van splitsing het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen.
De voorstaande gedeelten zijn voorzien van de Arabische cijfers 1 tot en met 133, terwijl de complexaanduiding is 4072-A;
- Er zijn geen andere erfdiensbaarheden, beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen bekend met betrekking tot het gebouw dan die aan het slot van deze akte vermeld.
- Er is geen vergunning vereist als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet.
- De grondeigenaar, de gemeente Utrecht, heeft toestemming gegeven tot onderhavige splitsing, waarvan blijkt uit voornoemde akte van uitgifte erfpacht.

Splitsing Zie hiervoor originele akte die u bij de koop hebt ontvangen.

VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

Voorts verklaarde de verschenen persoon, handelend als gemeld, voor de vorenbedoelde splitsing vast te stellen als reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 lid d van het Burgerlijk Wetboek het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten – met uitzondering van annex I – zoals dit is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, blijkens akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van notaris mr. J.W. Klinkenberg te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven in register Hypotheken 4 van de openbare registers voor registergoederen te Utrecht op tien januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 6987 nummer 1, welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en wordende –onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement nog het volgende bepaald:

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- “akte”: de akte van splitsing;
- “gebouw”: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- “eigenaar”: de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;

- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".
- l. "de kantonrechter": de voorzieningenrechter, sectie kanton, te Utrecht.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. De eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het in de akte bepaalde breukdeel, welk breukdeel is vastgesteld aan de hand van de waarde van de appartementsrechten ten tijde van de splitsing zoals is vastgelegd in de splitsingsakte opgesteld door C.M.S. Derks Star Busman.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
NB. Zie voor breukdelen originele akte die u bij de koop heeft ontvangen.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.
5. De vergadering kan bepalen dat de schulden en kosten, verbonden aan gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die slechts dienstbaar zijn aan één eigenaar of een bepaalde groep van eigenaars worden gedragen en betaald door die eigenaar voor het geheel, danwel door die groep van eigenaars in een onderlinge breukverhouding met in de breuk diezelfde teller als is bepaald in art. 2 derde lid en de noemer wordt bepaald door het totaal van de betrokken appartementsrechten.
Indien nodig of gewenst kan bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld wanneer er sprake is van eigenaars en wie tot die groep behoren.
De administratiekosten en vergaderkosten zijn voor rekening van de afzonderlijke eigenaars van de appartementsrechten, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, ieder voor één/vijfzestigste gedeelte (1/65^e) (evenredig aan het aantal woningen).

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

1. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
- c. de schulden en kosten van de vereniging;
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
- e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
- f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
- h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
- i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
- j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten

De eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten – waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid – wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.

Deze vergadering stelt de begroting vast.

2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.

De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien Euro (€ 10,-) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

Artikel 29 is niet van toepassing.

2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering

afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig.

Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.

2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw in de staat, waarin het gebouw door de aannemer aan de eerste kopers wordt opgeleverd; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar. Voor het overige zijn de leden 8 en 9 van dit artikel van toepassing.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:

Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.

Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van vierduizend vijfhonderd Euro (€ 4.500,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.

Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard)hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorcransen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inacht nemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
Uit oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimte alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen).

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of

lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.

2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Onverminderd het bepaalde in lid 3 kan het voorkomen van geluidshinder nader worden geregeld in het huishoudelijk reglement.
5. De afvoer van vuilnis en dergelijke zal dienen te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen ter plaatse. In ieder geval zal vuilnis niet eerder mogen worden buitengeplaatst dan op de ophaaldag zelf.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van zonneschermen, vlaggen, bloembakken, schotelantennes en overige antennes, alarminstallaties met de daartoe behorende onderdelen en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de vergadering of volgens de regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Wind- en zonwering zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) mogen worden aangebracht.
De kleurstellingen/kleurcombinaties alsmede uitvoeringen en bevestigingswijze van de eventueel aan te brengen buitenzonweringen en/of rolluiken worden gedurende de eerste tien jaar na oplevering van het laatste appartementsrecht vastgesteld door de architect van het gebouw. Rolluiken zullen uitsluitend volgens de daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur) worden aangebracht en voorts met inachtneming van de daarvoor geldende overheidsvoorschriften.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
 2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
 3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
 4. De bestemming als bedoeld in dit artikel is zoals hiervoor onder "splitsing" vermeld in de omschrijving appartementsrechten.

De stallingsplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen en derhalve niet voor het plaatsen van aanhangwagens, caravans en dergelijke of de opslag van goederen op welke wijze dan ook behoudens de toestemming van het bestuur /bestuurder, welke toestemming onder voorwaarden slechts voor bepaalde tijd kan worden verleend.

De motorstelplaatsen mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen op 2 wielen.
 5. a. Het aanbrengen van een harde vloerbedekking in de appartementen, met uitzondering van de badkamer(s) en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien een isolatie-index voor contactgeluiden (I-co) wordt bereikt welke aan een minimale waarde voldoet van tien decibel (10 Db).

De isolatie-index wordt bepaald via NEN vijfduizend zevenenzeventig (NEN 5077) "geluidsisolering in gebouwen", uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut.

De vloerconstructie dient als een zwevende vloer, dus geheel vrij van de bestaande betonvloer en wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijfsdeskundige is hierbij een vereiste.
 - b. Indien één der eigenaren het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een belendend appartement niet voldoet aan de norm zoals vermeld in lid a' dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te stellen.
 - c. De eigenaar van het in lid b. bedoeld belendend appartement is gehouden om zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
 - d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur van de vereniging zal, in overleg met betrokken partijen het onderzoeksbureau aanwijzen.
 - e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de appartementseigenaar op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek mocht blijken dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartement waarvan uit het onderzoek blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm.
 - f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a. gestelde norm dan is de betreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.
 - g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld in lid f., dan is de desbetreffende appartementseigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer te verwijderen.
 - h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.
 - i. De vergadering van eigenaars is bevoegd in het Huishoudelijk Reglement nadere regels en voorwaarden vast te stellen.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

Mechanische installaties welke aanwezig zijn bij de oplevering van het gebouw dienen in stand te worden gehouden en mogen niet gewijzigd worden tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Het is de eigenaars en gebruikers verboden om afzuigkappen en de afvoer van droog- of andere machines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet zijn bestemd. De afzuigkappen mogen niet zijn voorzien van een geforceerde luchtafvoer (motor)

7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.
8. De privé-terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreft, zulks ter voorkoming van schade aan balkons, plafonds en de daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeït dat de lichtopbrengst voor belendende privégedeelten niet meer optimaal is.
9. Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of te doen uitoefenen van het gokspel.
10. a. Voor zover twee aan elkaar grenzende privé-gedeelten aan dezelfde eigenaar toebehoren heeft deze eigenaar de bevoegdheid om de beide betreffende privé-gedeelten met elkaar te verbinden en later zodanig her in te richten casu quo te verbouwen dat wederom twee privé-gedeelten ontstaan.
b. De hiervoor onder a bedoelde handeling worden niet begrepen onder afwijkend gebruik als bedoeld in de tweede zin van artikel 17 vierde lid, derhalve is geen toestemming vereïst zoals in dat lid bedoeld.
c. Indien bedoelde twee of meer samengevoegde \appartementsrechten niet meer aan dezelfde eigenaar(s) toebehoren rust op de eigenaars van de beide privé-gedeelten de gezamenlijke verplichting om de beide privé-gedeelten onderling af te scheiden en om elk privé-gedeelte als zelfstandig geheel (woonruimte met berging) in te richten, conform de aan de akte gehechte splitsingstekening.
d. Eventuele schade aan de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken, welke het gevolg is van de bedoelde verbinding en latere opheffing door herinrichting of verbouwing ervan, komt voor rekening van de betreffende eigenaar(s).

Voormelde samenvoeging van privé-gedeelten en het na samenvoegen weer herinrichten of verbouwen is slechts toegestaan indien geen gevaar voor de constructie van het gebouw bestaat.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.
Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter. De eigenaars en gebruikers van de appartementsrechten met de indices A-66 tot en met A-131, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een afzonderlijke mechanische stallingsplaats onderste casu quo bovenste niveau in het souterrain van het gebouw, zijn verplicht elkander over en weer onbelemmerd toegang te verlenen tot hun appartementsrecht teneinde op op de betreffende appartementsrechten op beide niveaus een motorvoertuig te kunnen stallen.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht te gedogen dat aan de buitengevels van het gebouw lichtarmaturen ten behoeve van de openbare verlichting kunnen worden aangebracht, onderhouden en gewijzigd.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.

2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
 - a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt,kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis Van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht.
De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.

5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in art. 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd "Vereniging van Eigenaars Gebouw Waterlelie te Utrecht", met zetel te Utrecht, doch zij kan elders kantoor houden.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid. De eigenaars zijn verplicht voor de in artikel 2 lid 3 bedoelde breukdelen bij te dragen in het reservefonds. De grootte van het jaarlijks in het reservefonds te storten bedrag wordt telkenjare door de vergadering vastgesteld.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeed op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de bestuurder in overleg met de voorzitter van de vergadering worden beschikt na vooraf gekregen machtiging van de vergadering.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevallen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend – en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het maximum aantal stemmen in de vergadering is zevenhonderdachtien (718).
Voor elk appartementsrecht met de indices A-1 tot en met A-65 worden tien (10) stemmen uitgebracht.
Voor elk appartementsrecht met de indices A-66 tot en met A-133 wordt 1 (1) stem uitgebracht.
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te vereenvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.

Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

In afwijking van het bepaalde in dit artikel geldt het volgende:

- a. In geval van een door de “Vereniging van Eigenaars” te houden vergadering de stemmen staken over andere onderwerpen dan verkiezing van personen, zal indien minimaal zes eigenaars der appartementsrechten daartoe de wens te kennen geven, het advies worden ingewonnen van een deskundige (hierna te noemen: de adviseur), welke door de eigenaars alsdan binnen twee weken na bedoelde vergadering in onderling overleg zal worden benoemd of – zo zij binnen gestelde termijn niet tot overeenstemming kunnen geraken – door de heer kantonrechter te Utrecht opo verzoek van de meest gereede partij.
 - b. De adviseur brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder der eigenaars na verhoor, althans behoorlijke oproeping, der eigenaars.
 - c. De eigenaars zijn verplicht binnen drie weken na ontvangst van het advies een vergadering van eigenaars te doen houden ter hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie en in deze vergadering te stemmen in overeenstemming met het gegeven advies. Deze verplichting is ondeelbaar.
 - d. In die vergadering tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie zal over die kwestie een besluit kunnen worden genomen, ook indien slechts twee stemmen kunnen worden uitgebracht, mits in die oproeping tot vergadering mededeling wordt gedaan, dat de komende vergadering strekt tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie.
 - e. Telkens wanneer een adviseur optreedt, zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gezamenlijke eigenaars. Hij bepaalt ten laste van welke eigenaar of voor welk deel ten laste van iedere eigenaar zijn kosten zullen worden gebracht, danwel of zijn kosten geheel of ten dele door de vereniging behoren te worden gedragen.
 - f. De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijs in hun macht staat te doen om de adviseur toegang te doen hebben tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten en de adviseur inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden van de vereniging, indien zulks naar het oordeel van de adviseur voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
 4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
 5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5

eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te diere zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijkt daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst – op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
 - a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
 - b. het gebruik van privé gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het bestuur;
 - e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en Aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Diversen

Indexclausule

Alle bedragen vermeld, respectievelijk bedoeld in dit reglement, met uitzondering van het in artikel 8 vijfde lid bedoelde bedrag, zullen jaarlijks, te rekenen vanaf de aanvang van het eerste boekjaar, zodanig wijzigen als overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te 's-Gravenhage, hierna te noemen: C.B.S., te publiceren prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) voor alle huishoudens (2000=100). De wijziging zal worden berekend door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode voor één jaar eindigt of bij het ontbreken van die publicatie van de laatst daaraanvooraafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied, en de noemer door het bedoelde prijsindexcijfer dat werd gepubliceerd voor de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van prijsindexcijfers van de consumentenprijsindex op een meer recente tijdsbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van vooraafgaande reeksen. De wijze van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S.

Overgangsbepalingen

1. Als eerste bestuurder van de vereniging treedt op JMP, die als administratief beheerder benoemt VP&A Vastgoedmanagement B.V., met kantooradres: Hoeverstein 27 te Oosterhout, correspondentieadres Postbus 54 te 4900 AB Oosterhout, zulks voor een periode ingaande op de datum ingang eerste boekjaar genoemd in artikel 4 en eindigende aan het einde van het betreffende kalenderjaar, nadat minimaal één jaar de oplevering van de algemene ruimten van de gebouwen heeft plaatsgevonden en met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
2. Tijdens de bouwfase van het onderhavige appartementengebouw geldt als overgangsbepaling van het onderhavige reglement dat de vergadering van eigenaren en bestuur of de administratief beheerder, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van de gebouwen, behoudens het hierna bepaalde.
3. Vorenbedoelde overeenkomsten mogen wel worden aangegaan in die gevallen waarin bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze voor een langere periode moeten gelden, danwel tenminste twee/derde van de appartementsrechten aan derden zijn overgedragen.
4. Het bestuur zal op basis van een voorlopig vastgestelde begroting voor de periode tot en met eenendertig december tweeduizend vijf een voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5 vaststellen op een eenmalig bedrag van tweehonderd Euro (200€) in afwachting van de te houden jaarvergadering waarin de hier bedoelde begroting ter goedkeuring aan de vergadering zal worden voorgelegd.
5. Onherroepelijke volmacht
Iedere appartementseigenaar dient in de akte van levering waarbij het appartementsrecht door hem/haar wordt verkregen dan wel in een separate notariële akte onherroepelijk volmacht te verlenen aan het bestuur van de vereniging of aan een door het bestuur aan te wijzen gemachtigde om het onderhavige splitsingsreglement aan te passen of te wijzigen aan de feitelijke bouwkundige situatie zoals die na voltooiing van de bouw eventueel mocht blijken te bestaan in afwijking van deze akte of van de splitsingstekening. Deze volmacht vervalt na verloop van twee jaren nadat het laatste woonappartement ter bewoning is opgeleverd. Wijziging van de breukdelen bedoeld in artikel 2 lid 1 op basis van de volmacht is alleen mogelijk indien en voor zover de aanpassing bewerkstelligt dat het breukdeel van een of meer appartementsrechten wegens over- of ondermaat van meer dan tien procent (10%), nadien correspondeert met het

werkelijke aantal GBO's en BVO's, zoals in artikel 2 lid 1 bedoeld. Wijziging krachtens de volmacht in de aan een appartementsrecht toe te rekenen service-kosten, bijvoorbeeld in de kostentoe rekening zoals bedoeld in artikel 2 lid 3, is slechts mogelijk als deze tot gevolg heeft dat de eigenaren die in dezelfde positie verkeren gelijk worden behandeld. Het is aan de exclusieve competentie van de notaris voorbehouden om te beoordelen of in een bepaald geval al dan niet van bedoelde volmachten gebruik kan en mag worden gemaakt.

OMSCHRIJVING ERFPACHTBEPALINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Met betrekking tot de erfpachtbepalingen, bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar voormelde akte, houdende uitgifte in erfpacht, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Utrecht op vijftien april tweeduizend vijf in register Hyp4, deel 13287 nummer 154, in welke akte het navolgend staat vermeld:

B. ALGEMENE VOORWAARDEN

Deze uitgifte in erfpacht is geschied onder de toepasselijkheid van de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht 1989", hierna te noemen: "AV 1989", vastgesteld door de Raad van de gemeente Utrecht in zijn vergadering van tweeëntwintig juni negentienhonderd negentachtig en vermeld in en gehecht aan een akte van depot op zesentwintig juli negentienhonderd negentachtig verleden voor mr. H.A. Teijen, notaris ter standplaats Utrecht, bij afschrift overgeschreven ten kantore van de Dienst van het kadaster en de openbare registers te Utrecht op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 6242 nummer 19, waarvan de erfpachter verklaarde een exemplaar te hebben ontvangen, met de inhoud volkomen bekend te zijn en akkoord te gaan, en deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen. Mitsdien maken de AV 1889 Onlosmakelijk deel uit van deze akte, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken dan wel ter aanvulling op de AV 1889 bijzondere bedingen en/of voorwaarden worden gesteld.

c. BIJZONDERE BEPALINGEN

onder de volgende bijzondere voorwaarden en bepalingen:

Artikel 1

Staat van het registergoed

1. De erfpachter aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, welke met betrekking tot het onderhavige perceel grond zijn ingeschreven in de openbare registers als bedoeld in artikel 16 van boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en hiervoor niet zijn vermeld. Voorts aanvaardt de erfpachter uitdrukkelijk die erfdienstbaarheden ten laste van het perceel grond die niet zijn ingeschreven in voormelde openbare registers, maar voor de erfpachter kenbaar zijn uit de feitelijke situatie en/of voor de erfpachter geen wezenlijke zwaardere belasting betekenen.
2. Het erfpachtrecht betreffende het perceel grond zal overigens worden geleverd in de staat waarin het zich thans bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan en overigens overeenkomstig art. 5 van de AV 1989.
3. De gemeente levert het uit te geven perceel grond in bouwrijpe staat. Onder bouwrijp wordt verstaan:
 - o bestaande kabels en leidingen zullen daar waar nodig worden verlegd c.q. verwijderd;

- o bestaande opstallen inclusief funderingen zullen worden gesloopt tot één meter onder het oorspronkelijke maaiveld.

Onder sloop wordt verstaan: het - behoudens te handhaven gedeelten - verwijderen van alle aanwezige beplanting, bebouwing en andere obstakels en grof puin binnen het in erfpacht uit te geven terrein tot maximaal één meter onder maaiveld.

Ter plaatse van de nieuw aan te leggen funderingen zullen de aanwezige funderingen/palen en andere obstakels zo mogelijk volledig worden verwijderd; de Stichting Mitros, de vorige erfpachter van de percelen grond, stelt een palenplan op, waarin de zich in de bodem bevindende heipalen met maatvoeringen staan aangegeven.

Daarna zullen gemeente en erfpachter zich gezamenlijk inspannen om de plannen zodanig aan te passen dat er minimale hinder is van in de bodem aanwezige obstakels.

Als na aanvaarding van het bouwterrein door de erfpachter zich ter plaatse van de te graven bouwputten alsnog funderingsresten c.q. obstakels bevinden die de bouwwerkzaamheden belemmeren, zullen deze door de gemeente worden verwijderd, mits onmiddellijke in kennisstelling van het Ontwikkelingsbedrijf. Indien verwijdering van deze funderingsresten casu quo obstakels hogere kosten met zich meebrengen dan het treffen van speciale bouwkundige voorzieningen, behoudt het Ontwikkelingsbedrijf zich het recht van keuze voor, waarna partijen overleg plegen over de meest efficiënte en minst kostbare oplossing.

- o ben behoeve van de nieuwbouw noodzakelijke rioleringen zullen worden aangelegd;
- o dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- o dat de uit te geven kavels ontsloten zijn.

4. De gemeente heeft opdracht gegeven tot het houden van een onderzoek naar de gesteldheid van de bodem als bedoeld in artikel 5.3 van de AV 1989.
De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Pedagogebuurt te Utrecht" de dato september tweeduizendvier van Geofox-Lexmond B.V., projectnummer 20043063/PHOO. Partijen concluderen dat uit dit rapport blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.
5. In afwachting van definitieve meting van het perceel grond als bedoeld in art. 2.4 van de AV 1989 zullen de grenzen van het perceel grond, indien nodig en op verzoek van de erfpachter, door of vanwege de Gemeente ter plaatse voorlopig worden afgepaald.
Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.
6. Indien het perceel grond moet worden opgehoogd of afgegraven, is de erfpachter verplicht dit voor eigen rekening uit te voeren, inclusief de eventueel noodzakelijke kosten voor de verwerking en het storten van de vrijkomende grond; ophoging van het perceel grond mag alleen geschieden met zuiver zand of goede tuingrond, voor zover het perceel bestemd is tot tuin.
7. De erfpachter heeft het recht voor het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht het perceel grond te inspecteren.
8. De Gemeente is tot niet meer verplicht dan voortvloeit uit het in deze overeenkomst bepaalde.
9. De Gemeente staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor gebreken, die dat normale gebruik belemmeren en die aan de erfpachter kenbaar zijn op het moment van het tekenen van deze overeenkomst.

Artikel 2

Bestemming en gebruik

1. De in "de overeenkomst" in erfpacht uit te geven percelen grond zijn uitsluitend bestemd om te worden gebruikt voor de bouw en instandhouding van:

- a. eenhonderd zesenzeventig (176) eengezinswoningen;
- b. tweeëntachtig (82) meergezinswoningen;
- c. eenhonderd drieënnegentig (193) parkeerplaatsen op maaiveld;
- d. vijftenzestig (65) ondergrondse parkeerplaatsen.

2. De in de uitgifte begrepen grond bestemd als parkeergarage respectievelijk berging dienen eveneens als zodanig te worden gebruikt. De eventueel in de uitgifte begrepen grond bestemd als parkeer-, laad- en losruimte dient eveneens als zodanig te worden gebruikt. Onbebouwde grond mag niet worden bebouwd, over- of onderbouwd, anders dan aangegeven in de in artikel 5 lid 1 van “de overeenkomst” vermelde bouwvergunning. Op het perceel mogen ook geen losse (niet aard- en nagelvaste) bouwwerken b.v. schuurtjes worden geplaatst.
Goten, gootconstructies en infiltratievoorzieningen ten behoeve van hemelwaterafvoer inclusief overstortleidingen moeten in goede staat van onderhoud in functie worden gehouden.
3. Indien de erfpachter in afwijking van lid 2 van onderhavig artikel wijzigingen wil aanbrengen ten opzichte van de situatie bij aanvang van de erfpacht aan de bebouwing, de bebouwing wil uitbreiden, dan wel het gebruik van het perceel en/of de bebouwing wijzigt (geheel of gedeeltelijk) is het gestelde in artikel 7 van de AV 1989 van toepassing. In die situatie is in beginsel de bouwvergunning, die de gemeente in eerste aanleg heeft verleend (artikel 5 van “de overeenkomst”) bepalend voor de uitgangssituatie van het erfpachtrecht in deze.
4. De meerwaarde ex artikel 7 van de AV 1989 wordt, ingeval er sprake is van een wijziging/aanvulling van de bouwvergunning als bedoeld in artikel 19 van “de overeenkomst”, bij een uitbreiding van een woning, als volgt vastgesteld:
Indien de uitbreiding van de woning niet meer bedraagt dan vijftig kubieke meter (50m3), dan wordt geen meerwaarde in rekening gebracht.
Indien de uitbreiding van de woning meer dan vijftig kubieke meter (50m3) bedraagt, dan is de koper ex artikel 19 van “de overeenkomst”, over het totale bedrag aan meerwerk ten behoeve van de uitbreiding, voor zover deze uitgaat boven de vijftig kubieke meter (50m3): vijftientwintig procent (25%) - verschuldigd.

Artikel 3

Kettingbedingen

Ten aanzien van kettingbedingen met betrekking tot het verkochte wordt ten deze verwezen naar voormelde overeenkomst, in welke overeenkomst de navolgende bepalingen zijn opgenomen, woordelijk luidende als volgt:

14. Kettingbeding: Vervreemding parkeerplaatsen.

Aan elk van de woningen met de bouwnummers 1 tot en met 293 dient één parkeerplaats te worden toegewezen. Deze parkeerplaatsen mogen niet afzonderlijk worden vervreemd, anders dan in de combinatie met de woningen, zoals deze voor de eerste maal door de erfpachter zijn vervreemd, zulks op straffe van een direct en zonder rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van een honderd vijftien duizend euro (€ 115.000), te verbeuren ten behoeve van de gemeente.

15. Kettingbeding: Bebouwing en inrichting van het perceel grond.

1. De erfpachter is verplicht binnen een maand nadat zowel de akte van vestiging is verleend als de erfpachter vijftig procent (50%) van de woningen van de betreffende fase, partijen genoegzaam bekend, heeft voorverkocht te beginnen met bouw van de betreffende fase; de bouw moet regelmatig worden voortgezet en binnen twee en een half (2,5) jaar na die datum zover zijn voltooid dat daarvoor een verklaring kan worden afgegeven dat het gebouwde voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening en is opgericht overeenkomstig de verleende bouwvergunning, waarbij voor fase I gelden de bouwvergunningen met de kenmerken BV2044110 en BV2043959.

Uiterlijk binnen een maand na voltooiing van de bouw overeenkomstig de vorige volzin zal een afscheiding van het perceel zijn aangebracht en zal de inrichting van het perceel grond geheel zijn voltooid.

2. Erfpachter is verplicht de gemeente onverwijld schriftelijk te informeren zodra aan de voorwaarde van vijftig procent (50%) voorverkoop van de woningen wordt voldaan.
3. Indien ten aanzien van een bouwblok dat onderdeel uitmaakt van een aan de erfpachter juridisch geleverd perceel grond het voorverkooppercentage van vijftig procent (50%) als bedoeld in lid 1 van dit artikel binnen een periode van zes (6) maanden na de start verkoop niet wordt gehaald, is de gemeente bereid mee te werken aan een herdefiniëring van de fasering voor wat betreft de start bouw met betrekking tot het betreffende bouwblok, in die zin dat het bouwblok kan worden doorgeschoven naar een volgende fase. Dit mag echter voor de gemeente geen negatieve financiële consequenties hebben.
4. Schade als gevolg van de bouw en inrichting van het perceel grond door of vanwege de erfpachter toegebracht aan eigendommen van de Gemeente of andere voorzieningen van algemeen nut zal door de erfpachter aan de Gemeente worden vergoed.
5. De erfpachter is verplicht het parkeren alsmede het laden en lossen te laten plaatsvinden op eigen terrein casu quo op de daarvoor door de gemeente bestemde plaatsen. Dit geldt tevens ten tijde van de realisering van het in artikel 13.1 van "de overeenkomst" genoemde.

16. Kettingbeding: Garanties.

Alle op de in erfpacht uit te geven percelen te bouwen woningen zullen door de erfpachter worden verkocht met verlening van een G.I.W.-garantie.

Met betrekking tot deze uitgifte in erfpacht wordt het bepaalde in artikel 5.2. van de AV 1989 aangepast met dien verstande, dat de omschrijving "ernstig gevaar" wordt gewijzigd in "gevaar".

17. Kettingbeding: Bijzondere afspraken ten aanzien van de realisering van de bouwwerken.

1. De erfpachter zal bij de realisering van de bouwwerken uit hoofde van deze overeenkomst het aan hem bekende beleidskader "Integrale Woningkwaliteit nieuwbouw" de dato januari 2000 in acht nemen.
2. De erfpachter zal bij de realisering van de bouwwerken uit hoofde van deze overeenkomst ervoor zorg dragen, dat de bouwwerken tenminste voldoen aan een Energieprestatienorm van 1.0 (Gas).

18. Kettingbeding: Antispeculatiebeding

1. Onderstaand beding is van toepassing op woningen met een Vrij Op Naam prijs van minder dan een honderd drie en negentig duizend vierhonderd zes euro (€ 193.406,00) (prijsspeil één december tweeduizendvier (01-12-2004)), met uitzondering van de bouwnummers 54 en 61.
2. De erfpachter verplicht zich de op het in erfpacht uitgegeven registergoed te bouwen woning met de daarbij behorende grond in beginsel niet geheel of gedeeltelijk aan derden in eigendom of economische eigendom over te dragen, in erfpacht of opstal uit te geven, noch anderszins met beperkte rechten te bezwaren een en ander behoudens het vermelde in de hierna te noemen leden. Het vestigen van het recht van hypotheek is toegestaan.
3. Indien de erfpachter het in erfpacht uitgegeven registergoed met de te bouwen woning vervreemdt binnen vijf jaren na de datum van het verlijden van de akte van vestiging van het erfpachtrecht, op welke grond ook, en bij deze vervreemding een koopsom bedingt welke hoger is dan de basisprijs, is hij verplicht aan de gemeente een vergoeding te betalen. Deze vergoeding bedraagt een percentage van het verschil tussen de verkoopopbrengst en de basisprijs.
4. Basisprijs: de basisprijs is de koopsom van de woning (Vrij Op Naam, hierna steeds te noemen: de koopsom) met de rente over vervallen termijnen op grond van de koop-aannemingsovereenkomst, met een maximum van drie procent (3%) van de koopsom – vanaf de datum van uitgifte geïndexeerd met het CBS consumentenprijsindexcijfer, alle

huishoudens, dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert – en verhoogd met de waarde van eventuele meerwerken, mits deze blijken uit door de erfpachter over te leggen nota's van derden (hierop dienen eventueel ontvangen subsidies in mindering te worden gebracht).

5. Verkoopopbrengst: de verkoopopbrengst is de bedongen verkoopprijs voor het registergoed, vermeerderd met de koopsom van roerende zaken en verminderd met de verkoopkosten (zoals kosten advertentie, makelaar) tot een maximum van drie procent (3%) van de bedongen koopprijs.
6. *Percentage*: het percentage bedraagt:
 - in het eerste jaar: honderd procent (100%)
 - in het tweede jaar: tachtig procent (80%)
 - in het derde jaar: zestig procent (60%)
 - in het vierde jaar: veertig procent (40%)
 - in het vijfde jaar: twintig procent (20%).
7. Na vijf jaren behoeft er geen vergoeding meer te worden voldaan.
Indien de verkoopopbrengst lager is dan de basisprijs zal niet worden verrekend.
8. Uitbreiding en uitzondering begrip vervreemding: onder vervreemding wordt mede verstaan de overdracht in eigendom alsmede de verkoop door een hypotheekhouder, beslaglegger of faillissementscurator, overdracht van economische eigendom, uitgifte in erfpacht of opstal of anderszins met beperkte rechten bezwaren behoudens het vestigen van hypotheek. Niet als vervreemding wordt beschouwd de verdeling van een gemeenschap op grond van huwelijk, geregistreerd partnerschap, nalatenschap waarin de onderhavige onroerende zaak zich mocht bevinden of verdeling na gezamenlijke verkrijging bij samenwoners. In dat geval komt de hierna te melden betalingsverplichting te rusten op de verkrijger(s). Voor de verkrijger uit de verdeling zal als basisprijs gelden, de basisprijs die voor de eerste koper/eindgebruiker geldt.
Boeteclausule: Bij overtreding van de voorgaande bepalingen door de vervreemder, verbeurt deze aan de gemeente een direct opeisbare, niet voor compensatie of verrekening vatbare boete ter hoogte van de basisprijs van de woning.
9. Het college van Burgemeester en Wethouders kan, al dan niet onder het stellen van voorwaarden, vrijstelling verlenen van de betalingsverplichting als bedoeld in lid 3 van dit artikel.
Een vrijstelling kan onder meer worden verleend in het geval de erfpachter gedwongen is het registergoed te vervreemden, wegens:
 - echtscheiding, verbreking van een samenlevingsovereenkomst of verbreking van een partnerschapsregistratie;
 - overlijden van de erfpachter of diens partner;
 - verandering van werkkring waarbij de koper genoodzaakt is te verhuizen.

19. Kettingbeding: Informatieplicht.

1. De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente om de gemeente informatie te verstrekken omtrent de toekomstige erfpachters (hierna: de kopers), die met de aannemer/bouwer, die door de erfpachter is gecontracteerd, zijn overeengekomen om een wijziging/aanvulling op de aan de erfpachter afgegeven bouwvergunning aan te brengen.
2. De erfpachter verplicht zich om de notaris opdracht te geven om de grondkosten, die de gemeente in rekening brengt in verband met de te realiseren meerwaarde, rechtstreeks aan de koper te factureren ten behoeve van de gemeente op het moment van het notarieel transport.

20. Kettingbeding

De erfpachter verplicht zich jegens de gemeente tot het gestelde in de artikelen 14, 15, 16, 17, 18 en 19 van deze overeenkomst.

Bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het erfpachtrecht, dan wel vestiging van een

zakelijk gebruiks- of genotsrecht daarop dienen in de overdrachtsakte of de akte van vestiging van het zakelijk recht bovengenoemde verplichtingen, alsmede deze bepaling en onderstaand boetebeding in hun geheel aan elke opvolger van het erfpachtrecht of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of genotsrecht te worden opgelegd en ten behoeve van de gemeente te worden bedongen en aangenomen.

2. Ingeval van vervreemding:
Voordat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd in de zin van de model koop-/aannemingsovereenkomst welke wordt voorgeschreven in de garantie- en waarborgregelingen van het G.I.W., hierna te noemen "model koop-/aannemingsovereenkomst" aan:
 - a. anderen dan met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen 14 tot en met 22;
 - b. degenen met wie de erfpachter een koop-/aannemingsovereenkomst heeft gesloten, dienen te worden opgelegd de artikelen 14 tot en met 19;
3. Nadat de op de in erfpacht uitgegeven kavel gebouwde opstallen zijn opgeleverd in de zin van de model koop-/aannemingsovereenkomst, dienen te worden opgelegd de artikelen 14 tot en met 19 met uitzondering van de artikelen 15, 16 en 17.
4. In geval van niet of niet behoorlijke nakoming of overtreding van het bepaalde in de artikelen 14 tot en met 22 kan aan degene, die niet of niet behoorlijk nakomt of overtreedt ten behoeve van de gemeentekas een boete worden opgelegd overeenkomstig het gestelde in artikel 22 van de AV 1989 onverminderd het recht van de gemeente om nakoming te vorderen. De kosten van invordering van de boete zijn voor rekening van de partij, die nalatig is of overtreedt.

Artikel 4

Splitsing in appartementsrechten.

1. In afwijking van artikel 17 van de AV 1989 verleent de gemeente bij deze aan de eerste erfpachter tevens toestemming tot splitsing van de bouwkavel in twee en tachtig (82) appartementsrechten, waarbij elk appartementsrecht omvat het uitsluitend gebruik van een woning met parkeerplaats.
2. Bij deze eerste splitsing dient aan ieder appartementsrecht een deel van de totale grondprijs te worden toegekend. Het gestelde in artikel 2.1 is hierbij leidraad. De grondstro(o)k(en), welke in de splitsingsakte als gemeenschappelijk worden aangeduid blijven onverdeeld toebehoren aan alle appartementseigenaars gezamenlijk.

Artikel 5

Splitsing van het erfpachtrecht.

1. In afwijking van artikel 17 van de AV 1989 verleent de gemeente bij deze aan de eerste erfpachter tevens toestemming tot splitsing van de bouwkavel in een honderd tachtig (180) erfpachtrechten, waarbij een honderd zes en zeventig (176) erfpachtrechten omvatten het uitsluitend gebruik van een woning met parkeerplaats.
2. Bij deze eerste splitsing dient aan ieder erfpachtrecht een deel van de totale grondprijs te worden toegekend. Het gestelde in artikel 2.1 van "de overeenkomst" is hierbij leidraad.

Artikel 6

Wijziging of opheffing van de splitsing.

De splitsing ex artikel 4 en 5 van deze akte mag niet zonder schriftelijke toestemming van het College van Burgemeester en Wethouders van Utrecht worden gewijzigd of opgeheven.

Artikel 7

Ingebruikname en overdracht van het erfpachtrecht ten aanzien van koopwoningen.

Na splitsing van het erfpachtrecht (in appartementsrechten) is het verbod ex artikel 12.1 van de AV 1989 niet van toepassing op vervreemding aan diegenen met wie de erfpachter een overeenkomst

van aanneming van werk heeft gesloten ten behoeve van de bouw van één appartement danwel één eengezinswoning.

Artikel 8

Planschade/nadeelcompensatie.

De erfpachter is aansprakelijk, uit welke hoofde dan ook, voor alle schade jegens derden wegens het tot stand brengen van de vereiste planologische maatregelen.

Hieronder wordt in ieder geval begrepen de bestemmingsplansschade ex artikel 49 WRO wegens gebruikmaking van de verleende vrijstellingen en bouwvergunningen. Afhandeling geschiedt conform de "Procedure verordening Planschade 18 januari 2001". Tevens wordt daaronder begrepen de nadeelcompensatie wegens de feitelijke werkzaamheden in het kader van bouw- en woonrijp maken, een en ander voor zover vastgesteld door een onafhankelijke rechter of bindende arbitrage. De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor de hierboven bedoelde schaden.

Artikel 9

Risico-overgang, beschadiging door overmacht.

Het perceel grond is vanaf het moment van het verlijden van de akte van vestiging of, indien het perceel – na voorafgaande toestemming van de Gemeente – eerder in gebruik wordt genomen vanaf de datum van ingebruikname, voor rekening en risico van de erfpachter.

Artikel 10

Overeenkomst

Voor zover overigens bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte tussen hen is overeengekomen, terwijl uitdrukkelijk wordt bepaald dat geen beroep meer kan worden gedaan op eventuele ontbindende voorwaarden.

D. ERFDIENSTBAARHEDEN.

Partijen verklaren bij deze te vestigen ter legalisering van eventueel met het burens- en/of eigendomsrecht strijdige situaties over en weer ten behoeve en ten laste van de bij deze akte in erfpacht uitgegeven perceelsgedeelten en de daaraan grenzende perceelsgedeelten, eveneens deel uitmakende van de kadastrale percelen gemeente Zuilen, sectie B, nummers 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3723 en 3934, voor zover in eigendom van de Gemeente Utrecht, al zodanige erfdiensbaarheden tot het aanbrengen, hebben, instandhouden van al hetgeen in verband met de bouwkundige situering overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen bij de bouw tot uitvoering is casu quo wordt gebracht, speciaal de erfdiensbaarheden van licht en uitzicht, overbouw en afvoer van regenwater en drop en tot het hebben van kabels, leidingen en voorzieningen voor openbare doeleinden.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit een onderhandse akte, welke is gehecht aan een akte van splitsing, mede op heden verleden voor mij, notaris.

SLOTVERKLARING

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

in minuut is verleden te Hilversum op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon medegedeeld en toegelicht.

De verschenen persoon heeft verklaard tijdig voor het verlijden van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, met de inhoud in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris ondertekend, om *zeventien maart tweeduizend vijf*.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCRIFT



A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a large, stylized loop above it.

Ondergetekende, mr. Madeleine van der Wal-van Dijk, notaris te Hilversum, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet vereist is.

A handwritten signature in black ink, identical to the one above, consisting of a long horizontal stroke with a large, stylized loop above it.